PENTADBIR TANAH DAERAH, WILAYAH PERSEKUTUAN

lwn.

ABD. HADY AHMAD IBRAHIM

MAHKAMAH AGUNG , KUALA LUMPUR
HASHIM YEOP SANI HB (MALAYA)
HARUN HASHIM HMA
MOHD. YUSOFF MOHAMED HMA
[RAYUAN SIVIL NO. 01-2-1990; 01-64-89]
16 MAC 1991

TAFSIRAN STATUT: *Pentafsiran Akta - Pengambilan tanah - Pampasan - Tiada alasan kenapa tuntutan dibuat - Peguam tidak membantah - Keengganan atau kegagalan memberi penilaian - Budibicara - Perkara yang patut di ambilkira - Akta Pengambilan Tanah 1960, ss. 2 dan 4, Jadual Pertama.*

Kedua-dua rayuan ini telah didengar bersama dan berkenaan pampasan yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi sebanyak RM49,842 akibat pengambilan bangunan tersebut oleh pihak perayu. Di dalam kes Abdul Hady yang digunakan sebagai panduan, Pemungut Hasil Tanah, PHT, telah memberi RM8,971 dan responden telah menuntut RM51,692. Responden R dan responden S adalah penyewa dan penghuni tingkat bawah sebuah bangunan rumah kedai (bangunan yang tersebut) dan tuan tanah adalah IH. Kedua-dua responden tidak membuat apa-apa tuntutan atau penilaian kepada PHT. Walaubagaimanapun, YA Hakim Mahkamah Tinggi telah berkata bahawa oleh kerana pihak Peguam PHT tidak membuat bantahan, mereka telah membenarkan pada dasarnya tuntutan tersebut dibuat walaupun ini tidak dilakukan di hadapan PHT.

Diputuskan:

[1](a) Mahkamah tidak boleh menganggap bahawa oleh sebab Peguam bagi pihak PHT tidak membuat bantahan, peruntukan s. 4 Jadual Pertama Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta tersebut) boleh diabaikan;

(b) jika pemohon gagal atau enggan memberi penilaian atau tuntutan, maka pampasan adalah tertakluk kepada budibicara PHT dan budibicara PHT dalam keadaan yang sedemikian tidak boleh disangkal melainkan terlebih dahulu pemohon memberi alasan atas kegagalan atau keengganannya membuat penilaian dan tuntutan yang boleh diterima sebagai alasan yang cukup oleh Hakim Mahkamah Tinggi.

[2] Hakim Mahkamah Tinggi telah terkeluar daripada skop perenggan (d) Jadual Pertama Akta tersebut dengan memberi pampasan berkenaan dengan belanja pengiklanan dan cukai setem dan perbelanjaan profession, pembayaran goodwill dan pembayaran sebagai pampasan di bawah Akta Pengawalan Sewa - semua pampasan ini adalah dibuat berdasarkan semata-mata dengan cara spekulasi.

[Kedua-dua rayuan dibenarkan dan perintah pampasan PHT di pulihkan kembali.]

Akta-akta yang dirujuk:
Land Acquisition Act 1960, s.12, First Schedule ss. 2,4

[**Nota Pengarang:** Kes yang berikut telah turut didengar dalam perbicaraan ini :
Pentadbir Tanah Daerah WP Syed Shamsudeen bin Syed Mohamad (Rayuan Sivil No. 01-2-1990)]

Bagi pihak perayu - Noor Azian bt. Shaari, Peguam Kanan Persekutuan
Bagi pihak menentang - P.S. Gill; T/n. Gill & Tang

PENGHAKIMAN

Hashim Yeop Sani HB (Malaya):

Kedua-dua rayuan ini telah didengar bersama oleh sebab hujah-hujah yang dibangkitkan adalah sama. Setelah mendengar kedua belah pihak kedua-dua rayuan telah dibenar dan Mahkamah ini juga telah memulih kembali dan mengesahkan pampasan yang telah dibuat oleh Pemungut Hasil Tanah. Alasan-alasan memulih kembali pampasan Pemungut Hasil Tanah adalah seperti berikut.

Rayuan No. 01-2-90 dijadikan panduan. Dalam rayuan No. 01-2-90 pampasan yang diberi oleh Pemungut Hasil Tanah ialah RM8,971 dan yang dituntut oleh responden di Mahkamah Tinggi ialah RM51,692. Setelah mendengar hujah-hujah kedua belah pihak YA Hakim Mahkamah Tinggi telah memberi pampasan sebanyak RM49,842.

Responden ialah penyewa dan penghuni tingkat bawah sebuah bangunan di No 11, Jalan Raja Chulan, Kuala Lumpur dan responden dalam rayuan No. 01-64-89 ialah penyewa dan penghuni di tingkat atas bangunan yang sama. Tuan tanah dalam kedua-dua adalah Ideal Home Development Sdn. Bhd.

Tarikh pengambilan di bawah Akta Pengambilan Tanah ialah 2 Ogos 1984. Luas tanah ialah 1580 kaki persegi dan bangunan tersebut ialah rumah kedai.

Perbicaraan di hadapan Pemungut Hasil Tanah berkenaan dengan kedua-dua responden telah diadakan pada 17 September 1985 dan pampasan diberi kepada responden dalam No. 01-64-89 ialah RM13,291.20. Dalam perbicaraan di hadapan Pemungut Hasil Tanah kedua-dua responden hadir dan pada hari perbicaraan disambung pada 19 September 1985 wakil daripada Bandaraya juga hadir.

Dua prinsip dasar timbul dalam rayuan ini. Yang pertama ialah pemakaian peruntukan statut iaitu peruntukan yang terkandung dalam Jadual Pertama, Akta Pengambilan Tanah 1960. Dua peruntukan yang terpakai dalam rayuan ini. Yang pertamanya ialah s. 4 iaitu peruntukan yang memberi had kepada suatu award perintah pampasan. Mengikut s. 4 jika seseorang yang mempunyai kepentingan telah membuat penilaian atau tuntutan pampasan, perintah pampasan hendaklah tidak lebih dari penilaian atau tuntutan itu. Peruntukkan yang kedua dalam s. 4 juga menyatakan bahawa jika seseorang yang ada kepentingan tidak membuat atau enggan membuat tuntutan dengan sebab-sebab yang mencukupi yang dibenarkan oleh Hakim, orang itu hendaklah tidak diberi pampasan lebih daripada pampasan yang telah diperintahkan oleh Pemungut Hasil Tanah setelah mendengar perbicaraan di bawah s. 12 dalam Akta tersebut.

Adalah didapati jelas dalam rekod rayuan ini bahawa kedua-dua responden tidak membuat apa-apa tuntutan atau penilaian kepada Pemungut Hasil Tanah. Apabila perintah Pemungut Hasil Tanah dirujuk kepada Mahkamah Tinggi tidak ada alasan diberi mengapa tuntutan atau penilaian tidak dibuat. Walau bagaimanapun YA Hakim yang mendengar rujukan telah dengan sendirinya memberi kebenaran dengan alasan seperti yang terkandung dalam penghakimannya di muka surat 12 rekod rayuan yang berbunyi seperti berikut:

> Saya berpendapat tanpa bantahan dari pihak Peguam Pemungut Hasil Tanah kesimpulannya ialah mereka telah membenarkan pada dasarnya tuntutan ini dibuat, sungguhpun ia tidak dilakukan di hadapan Pemungut Hasil Tanah.

Alasan yang diberi oleh YA Hakim ini tidak boleh diterima kerana Mahkamah tidak boleh menganggap bahawa oleh sebab Peguam pihak Pemungut Hasil Tanah tidak membuat bantahan, peruntukan statut boleh diabaikan. Maksud peruntukan s. 4 Jadual Pertama ialah untuk membolehkan Pemungut Hasil Tanah membuat perbandingan sebelum mencapai satu pampasan yang munasabah. Ini juga bermakna jika pemohon gagal atau enggan memberi penilaian atau tuntutan maka pampasan adalah tertakluk kepada budibicara Pemungut Hasil Tanah. Peruntukan statut itu juga berkehendakkan bahawa budibicara Pemungut Hasil Tanah dalam keadaan yang sedemikian tidak disangkal melainkan terlebih dahulu pemohon, memberi alasan atas kegagalan atau keengganannya membuat penilaian dan tuntutan yang boleh diterima sebagai alasan yang cukup oleh Hakim Mahkamah Tinggi. Ini telah tidak berlaku dalam kedua-dua kes ini.

Peruntukkan statut yang kedua yang hendak dipakai dalam rayuan ini ialah s. 2 Jadual Pertama Akta tersebut. Seksyen 2 jelas maksudnya bahawa untuk mencapai satu amaun pampasan di bawah Akta itu perkara-perkara yang disenaraikan di bawah s. 2 hendaklah diambil kira dan perkara lain **tidak** boleh diambil kira. Perenggan (d) walaupun luas skopnya iaitu sebagai tambahan kepada perkara yang disebut dalam perenggan (c) tidaklah bermakna tuntutan yang tidak berasas atau tidak terbukti boleh dibuat untuk meningkatkan lagi had amaun pampasan. Sebagai contoh kami berpendapat bahawa YA Hakim Mahkamah Tinggi telah terkeluar daripada skop perenggan (d) Jadual Pertama dengan memberi pampasan berkenaan dengan belanja pengiklanan dan belanja harga kertas (butiran 1 dalam penghakiman), harga membaiki rumah yang jelas mengikut keterangan dibuat dalam atau sebelum tahun 1972 (butiran 2 dalam penghakiman), perbelanjaan perundangan dan cukai setem dan perbelanjaan profesion (butiran 4 dan 5 dalam penghakiman), pembayaran “goodwill” (butiran 7 dalam penghakiman) dan akhir sekali pembayaran kononnya sebagai pampasan di bawah Akta Pengawalan Sewa (Rent Control Act) (butiran 8 dalam penghakiman). Semua pampasan yang disebutkan itu adalah dibuat berdasarkan semata-mata dengan cara spekulasi.

Dengan alasan seperti disebut di atas, kedua-dua rayuan telah dibenarkan dan perintah pampasan Pemungut Hasil Tanah dipulihkan kembali. Oleh sebab kesilapan yang membawa kepada jumlah pampasan yang terlalu berlebihan dilakukan oleh YA Hakim sendiri, maka Mahkamah ini tidak membuat perintah kos rayuan terhadap kedua-dua responden.

Also found at [1991] 2 CLJ 1109